



## **Esecuzione Forzata**



**AMCO - Asset Management Company S.p.a.**  
contro  
**“B”**



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Racalmuto

N. Gen. Rep. **000107/22**



**Giudice Dott. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Avv. Maria Militello**



## **ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°*  
*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n.97*



*Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63*  
*PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu*



Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio





**Beni in Racalmuto (Agrigento) Via S.S. Giovanni Paolo II n.5  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Salotto
- n.1 Cucina/soggiorno
- n.2 WC
- n.1 Camera da letto matrimoniale
- n.1 Camera da letto singola
- n.1 Ripostiglio
- n.1 Cameretta
- n.1 Disimpegno
- n.3 Balconi (due con affaccio a Nord/Ovest, uno con affaccio a Sud/Est)

Posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,63**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Racalmuto, Foglio 44, mappale 408, subalterno 19, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 132 mq (127 escluse le aree scoperte), composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1,

- rendita: € 453,19,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 16
- Sud: Sub 1
- Est: Sub 1, Sub 3
- Ovest Sub 1

**B.** Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Box

posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto, Foglio 44, mappale 408, subalterno 11, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 10
- Sud: Sub 1, Sub 12
- Est: Sub 1, Sub 10
- Ovest Sub 1, Sub 12

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale), a traffico limitato, con parcheggi ottimi.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;
- i principali centri limitrofi sono Agrigento, Canicattì, Favara;
- le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, Riserva Naturale di "Punta Bianca", Riserva Natura Orientata di "Torre Salsa", Valle dei Templi di Agrigento;
- le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento, Fondazione "Leonardo Sciascia", Castello Chiaramontano di Racalmuto, Teatro "Regina Margherita", Fontana "Novi Cannola".
- Collegamenti pubblici (km): superstrada (6), autostrada (60), porto (30), aeroporto (120), ferrovia (20).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato a titolo gratuito da "A", in forza di sentenza di separazione del 29/04/2022, n. 582 del Tribunale di Agrigento, confermata dalla sentenza di dichiarazione di cessazione degli effetti civili del matrimonio del 30/10/2024, entrambe non opponibili alla procedura.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di superficie, derivante da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a favore di "B" contro "C", a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 03/03/2011, ai nn. 174045/26100, trascritto ad Agrigento in data 15/03/2011, ai nn. 5786/4360.

Riferito limitatamente alla quota di 1000/1000 degli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 208 Sub 11 e 19 e alle quote di 100/1000 degli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 208 Sub 10, 13, 26, 27

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEL PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 12/04/2005, ai nn. 157945, iscritto ad Agrigento, in data 15/04/2005, ai nn. 8456/2174.

- importo ipoteca: € 1.652.662,00
- importo capitale: € 826.331,00

A margine risulta un'annotazione a firma del Notaio Fabio Cutaia, del

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



21/09/2010, ai nn. 173346/25764, iscritta ad Agrigento in data 12/10/2010, ai nn.23277/2484, derivante da frazionamento in quota. A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 grava una quota di ipoteca frazionata di € 165.266,20 a fronte di un capitale di € 82.633,10.

Comunicazione n.955 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 340.

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 09/11/2007, ai nn. 168849/23865, iscritto a Agrigento, in data 13/11/2007, ai nn. 29891/6953.

- importo ipoteca: € 220.000,00
- importo capitale: € 110.000,00

A margine risulta un'annotazione a firma del Notaio Fabio Cutaia del 30/09/2010, ai nn. 173387/25776, iscritta ad Agrigento in data 29/10/2010, ai nn.24797/2552, derivante da frazionamento in quota. A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 grava una quota di ipoteca frazionata di € 14.477,49 a fronte di un capitale di € 7.238,75.

Comunicazione n.955 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particelle 312 e 340.

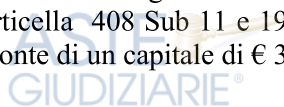
Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 29/12/2009, ai nn. 172322/25248, iscritto a Agrigento in data 07/01/2010 ai nn. 150/18.

- importo ipoteca: € 75.225,08
- importo capitale: € 37.612,54

A margine risultano un'annotazione n.2485 del 12/10/2010 derivante da erogazione a saldo ed un'annotazione n.2486 derivante da frazionamento in quota, entrambe a firma del Notaio Fabio Cutaia del 21/09/2010 ai nn. 173347/25765, A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19, grava una quota di ipoteca frazionata di € 7.522,51, a fronte di un capitale di € 3.761,25.

Comunicazione n.956 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio







Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da Ipoteca in rinnovazione, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/04/1990 a favore di **BANCO DI SICILIA - SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO (RICHIEDENTE: BANCO DI SICILIA - UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK), contro "C"**, a firma di Notaio Sergio Tripodo, in data 23/04/1990, ai nn. 506, iscritto a Agrigento in data 14/05/1990 ai nn. 11847/1589.

- importo ipoteca: 960.609,83
- importo capitale: 383.727,48

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 413, 417, 422.



#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.a. contro "B"** a firma di UNEP - Tribunale di Agrigento, in data 20/09/2022, ai nn. 1935, trascritto a Agrigento in data 14/10/2022, ai nn. 18494/16171.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 10, 11, 13, 19, 26, 27.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche ed edilizie

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di un parcheggio interno all'aperto recintato antistante i box e di un grande atrio contenuto tra i quattro diversi corpi di fabbrica che lo compongono

Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica degli immobili, sarà considerato un costo di € 500,00, per la redazione di ciascuno di essi, considerando l'accatastamento degli impianti e la redazione degli attestati in fase di vendita.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

**"B"** proprietario del diritto di superficie dal 03/03/2011 ad oggi, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 03/03/2011, ai nn. 17045/26100, trascritto a Agrigento, in data 15/03/2011, ai nn. 5786/4360.

Riferito limitatamente ai 1000/1000 del diritto di superficie sugli immobili censiti al

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 e ai 100/1000 del diritto di superficie sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 10, 13, 26, 27.

**Comune di Racalmuto** proprietario del fondo da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità del 14/12/2004, a firma di Comune di Racalmuto in data 14/12/2004, ai nn. 98/2004, trascritto a ad Agrigento in data 12/01/2005, ai nn. 836/578.

Riferito limitatamente a: 1000/1000 del diritto di proprietà relativo al terreno censito al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 312 (ex 113)

## 6.2 Precedenti proprietari:

“C” proprietario dei diritti di superficie dal 01/08/2008 al 03/03/2011, in forza di atto di convenzione ex art.35 legge 22/10/1971 n.865, per concessione del diritto di superficie, a firma di Notaio Claudia Gucciardo, in data 01/08/2008, ai nn. 11625/3794, trascritto a Agrigento, in data 11/08/2008, ai nn. 20317/14867.

Precedentemente il diritto di superficie, insieme alla proprietà del terreno erano in capo al Comune di Racalmuto.

Riferito limitatamente a: 1000/1000 del diritto di superficie sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 31 Particella 135, 837, 838, 868, successivamente trasformate in NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**C.E. n.18/1999** per lavori di costruzione di n.10 alloggi sociali nel Lotto n.5 del programma costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi, assegnato a “C”. La pratica è intestata a Comune di Racalmuto - “C” ed è relativa alla Concessione Edilizia, presentata in data 10/02/1999 e rilasciata in data 07/05/1999.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

**P.E. n.109/2003** per lavori di per lavori di costruzione di n°10 alloggi sociali nel Lotto n.5 del programma costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi assegnato a “C”. La pratica è intestata a Comune di Racalmuto - “C” ed è relativa a concessione Edilizia in Rinnovo e Voltura della C.E. 18/99, presentata in data 07/05/2003- n. prot. n.11295 e rilasciata in data 16/10/2003.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

**C.E. n.05/2007** per lavori di per lavori di Variante in Corso d'Opera della C.E. n. 18/99 e 109/2003, per la realizzazione di dieci alloggi di edilizia economico-popolare da realizzarsi nel Lotto n.5 del programma costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi assegnato a “C”. La pratica è intestata a Comune di Racalmuto - “C” ed è relativa a concessione Edilizia in variante in Corso d'Opera delle C.E. n.18/99 e P.E. n. 109/2003, presentata in data 04/01/2007- n. prot. n.94 e rilasciata in data 16/08/2007.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Salotto

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- n.1 Cucina/soggiorno
- n.2 WC
- n.1 Camera da letto matrimoniale
- n.1 Camera da letto singola
- n.1 Ripostiglio
- n.1 Cameretta
- n.1 Disimpegno
- n.3 Balconi (due con affaccio a Nord/Ovest, uno con affaccio a Sud/Est)

Posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,63**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Racalmuto, Foglio 44, mappale 408, subalterno 19, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 132 mq (127 escluse le aree scoperte), composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1,

- rendita: € 453,19,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 16
- Sud: Sub 1
- Est: Sub 1, Sub 3
- Ovest Sub 1

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo Secondo di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsi 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

| Destinazione                 | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore commerciale |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Salotto                      | Sup. reale lorda        | 30,34                   | 1,00         | 30,34              |
| Cucina                       | Sup. reale lorda        | 22,82                   | 1,00         | 22,82              |
| WC                           | Sup. reale lorda        | 7,53                    | 1,00         | 7,53               |
| WC                           | Sup. reale lorda        | 8,67                    | 1,00         | 8,67               |
| Camera da letto matrimoniale | Sup. reale lorda        | 21,41                   | 1,00         | 21,41              |
| Camera da letto singola      | Sup. reale lorda        | 15,28                   | 1,00         | 15,28              |
| Cameretta                    | Sup. reale lorda        | 10,89                   | 1,00         | 10,89              |
| Ripostiglio                  | Sup. reale lorda        | 3,25                    | 1,00         | 3,25               |
| Disimpegno                   | Sup. reale lorda        | 6,87                    | 1,00         | 6,87               |
| Balcone                      | Sup. reale lorda        | 8,79                    | 0,25         | 2,20               |
| Balcone                      | Sup. reale lorda        | 6,48                    | 0,25         | 1,62               |
| Balcone                      | Sup. reale lorda        | 3,30                    | 0,25         | 0,82               |
|                              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>145,63</b>           |              | <b>131,70</b>      |

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servo scala: assente, condizioni: ottime.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Plafoni:*

materiale: decorati, condizioni: ottime.

Riferito limitatamente a: Salotto.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagni, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

*Scale:*

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: tutto l'immobile, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.

#### Impianti:

*Antenna collettiva:*

tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: da

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio





collaudare.



**Accessori: Nessuno**

**Descrizione box singolo di cui al punto B**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da

- n.1 vano posto al piano terra,

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto Foglio 44, mappale 408, subalterno 11, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 10
- Sud: Sub 1, Sub 12
- Est: Sub 1, Sub 10
- Ovest Sub 1, Sub 12

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo Secondo, ha un'altezza interna di circa 2,20 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsi 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

| Destinazione | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore commerciale |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box          | Sup. reale lorda        | 28,38                   | 1,00         | 28,38              |
|              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>28,38</b>            |              | <b>28,38</b>       |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: tripla anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: ottime.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: Porta basculante, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.  
*Rivestimento:* ubicazione: box, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.  
*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

**Accessori: Nessuno**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Racalmuto, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

### 8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Racalmuto,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Racalmuto,

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento
  - o 163/2019 RGE: **630,00** €/mq (appartamento), **300,00** €/mq (box), **250,00** €/mq (deposito)
  - o 149/2016 RGE: **750,00** €/mq (appartamento), **225,00** €/mq (box),
  - o 18/2024 RGE: **425,00** €/mq (appartamento), **180,00** €/mq (box),
- Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento
  - o Cimino Immobiliare - Grotte **591,00** €/mq
  - o Unicredit Re Services - Sicilia **532,00** €/mq
  - o Vero Affare - Favara **627,00** €/mq
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 - Garibaldi dal n.222, Kennedy, Scipione, Villa: **475,00** €/mq (abitazioni civili), **200,00** €/mq (box), **225,00** €/mq (magazzini/deposito)
- Borsino immobiliare Zona semiperiferica Garibaldi dal n.222, Kennedy, Scipione, Villa: **558,00** €/mq (abitazioni civili), **186,00** €/mq (box), **203,00** €/mq (deposito)

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, infine mediando ulteriormente con i valori ottenuti dalle perizie estimative relative a procedure esecutive su immobili pignorati nella stessa zona di quello oggetto di esecuzione). Il valore finale, restituito di seguito al punto 8.3.A, dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano primo 1,00
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: occupazione pro tempore/libero 1,00
- età dell'immobile: da 1 a 20 anni in ottimo stato 1,00
- stato di conservazione: ottimo 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,00
- luminosità: mediamente luminoso 1,00
- ampiezza dei soffitti: media (2,70 m) 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

**1,334**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

**€/mq 758,45**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione | Superficie commerciale equivalente | Valore unitario | Valore complessivo di piena proprietà |
|--------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Salotto      | 30,34                              | € 758,45        | € 23.011,47                           |
| Cucina       | 22,82                              | € 758,45        | € 17.307,90                           |

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

|                                                      |               |                           |                    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| WC                                                   | 7,53          | € 758,45                  | € 5.711,15         |
| WC                                                   | 8,67          | € 758,45                  | € 6.575,79         |
| Camera da letto matrimoniale                         | 21,41         | € 758,45                  | € 16.238,48        |
| Camera da letto singola                              | 15,28         | € 758,45                  | € 11.589,16        |
| Cameretta                                            | 10,89         | € 758,45                  | € 8.259,55         |
| Ripostiglio                                          | 3,25          | € 758,45                  | € 2.464,97         |
| Disimpegno                                           | 6,87          | € 758,45                  | € 5.210,57         |
| Balcone                                              | 2,2           | € 758,45                  | € 1.668,60         |
| Balcone                                              | 1,62          | € 758,45                  | € 1.228,69         |
| Balcone                                              | 0,82          | € 758,45                  | € 621,93           |
| <b>Superficie commerciale<br/>equivalente totale</b> | <b>131,70</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>€ 99.888,27</b> |

**Valore della proprietà  
superficiaria**

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 99.888,27</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>      |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 99.888,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 99.888,00</b> |

**B. box singolo**

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- Posizione: piano terra limitrofo all'atrio e alle scale di accesso agli appartamenti 1,10
- Stato manutentivo: ottimo 1,05
- Accessibilità: ottima 1,08

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

**1,247**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale  
equivalente:**

**€/mq 268,52**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione | Superficie commerciale<br>equivalente totale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Box          | 28,38                                        | € 248,71        | € 7.620,61         |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 7.620,61</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>     |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 7.621,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 7.621,00</b> |

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile            | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>appartamento</b> | 145,63              | € 99.888,00                      | <b>€ 99.888,00</b>     |
| <b>B</b> | <b>box singolo</b>  | 28,00               | € 7.621,00                       | <b>€ 7.621,00</b>      |
|          |                     |                     | <b>€ 107.509,00</b>              | <b>€ 107.509,00</b>    |

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.126,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (costo APE)

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 90.882,65

Relazione lotto 001 creata in data 17/05/2025  
Codice documento: E002-22-000107-002

**Beni in Racalmuto (Agrigento) Via S.S. Giovanni Paolo II n.5  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 di deposito sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Deposito

posto al piano 3, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122,62**.

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto, Foglio, 44 mappale 408, subalterno 27, categoria C/2, classe 6, superficie catastale 53 mq, composto da un vano di 52 mq, posto al piano 3,

- rendita: € 83,25,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 25
- Sud: Sub 1
- Est: Sub 1, Sub 26
- Ovest Sub 1

- B.** Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 di deposito sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Deposito

posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122,62**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto Foglio 44, mappale 408, subalterno 26, categoria C/2, classe 6, superficie catastale 53 mq, composto da un vano di 52 mq, posto al piano 3,

- rendita: € 83,25,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 24
- Sud: Sub 1
- Est: Sub 1
- Ovest: Sub 1, Sub 27

- C.** Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Box

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto, Foglio 44, mappale 408, subalterno 10, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto da un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Coerenze:

- Nord: Sub 1
- Sud: Sub 1, Sub 11
- Est: Sub 1, Sub 3
- Ovest: Sub 1

**D.** Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Box

posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto Foglio 44, mappale 408, subalterno 13, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto da un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007



Coerenze:

- Nord: Sub 1
- Sud: Sub 1, Sub 11
- Est: Sub 1, Sub 14
- Ovest: Sub 1



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Canicattì, Favara, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, Riserva Naturale di "Punta Bianca", Riserva Natura Orientata di "Torre Salsa", Valle dei Templi di Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento, Fondazione "Leonardo Sciascia", Castello Chiaramontano di Racalmuto, Teatro "Regina Margherita", Fontana "Novi Cannola".

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6), autostrada (60), porto (30), aeroporto (120), ferrovia (20).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli intestatari di 1/10 del diritto di superficie ciascuno sugli immobili contenuti nel lotto ("B", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N")

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di superficie, derivante da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a favore di "B" contro "C", a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data

Giudice Dott. Matteo De Nes

CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



03/03/2011, ai nn. 174045/26100, trascritto ad Agrigento in data 15/03/2011, ai nn. 5786/4360.

Riferito limitatamente alla quota di 1000/1000 degli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 208 Sub 11 e 19 e alle quote di 100/1000 degli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 208 Sub 10, 13, 26, 27.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 12/04/2005, ai nn. 157945, iscritto ad Agrigento, in data 15/04/2005, ai nn. 8456/2174.

- importo ipoteca: € 1.652.662,00
- importo capitale: € 826.331,00

A margine risulta un'annotazione a firma del Notaio Fabio Cutaia, del 21/09/2010, ai nn. 173346/25764, iscritta ad Agrigento in data 12/10/2010, ai nn.23277/2484, derivante da frazionamento in quota. A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 grava una quota di ipoteca frazionata di € 165.266,20 a fronte di un capitale di € 82.633,10.

Comunicazione n.955 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 340.

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 09/11/2007, ai nn. 168849/23865, iscritto a Agrigento, in data 13/11/2007, ai nn. 29891/6953.

- importo ipoteca: € 220.000,00
- importo capitale: € 110.000,00

A margine risulta un'annotazione a firma del Notaio Fabio Cutaia del 30/09/2010, ai nn. 173387/25776, iscritta ad Agrigento in data 29/10/2010, ai nn.24797/2552, derivante da frazionamento in quota. A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 grava una quota di ipoteca frazionata di € 14.477,49 a fronte di un capitale di € 7.238,75.

Comunicazione n.955 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particelle 312 e 340.

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data 29/12/2009, ai nn. 172322/25248, iscritto a Agrigento in data 07/01/2010 ai nn. 150/18.

- importo ipoteca: € 75.225,08
- importo capitale: € 37.612,54

A margine risultano un'annotazione n.2485 del 12/10/2010 derivante da erogazione a saldo ed un'annotazione n.2486 derivante da frazionamento in quota, entrambe a firma del Notaio Fabio Cutaia del 21/09/2010 ai nn. 173347/25765, A seguito di detto frazionamento sugli immobili distinti in catasto al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19, grava una quota di ipoteca frazionata di € 7.522,51, a fronte di un capitale di € 3.761,25.

Comunicazione n.956 del 19/10/2018 di estinzione parziale avvenuta il 05/10/2018. Cancellazione parziale eseguita il 06/11/2018 relativa ad immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub.9 e 20 estranei alla presente procedura.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da Ipoteca in rinnovazione, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/04/1990 a favore di **BANCO DI SICILIA - SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO (RICHIEDENTE: BANCO DI SICILIA - UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK), contro "C"**, a firma di Notaio Sergio Tripodo, in data 23/04/1990, ai nn. 506, iscritto a Agrigento in data 14/05/1990 ai nn. 11847/1589.

- importo ipoteca: 960.609,83
- importo capitale: 383.727,48

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 413, 417, 422.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO Asset Management Company S.p.a. contro "B"** a firma di UNEP - Tribunale di Agrigento, in data 20/09/2022, ai nn. 1935, trascritto a Agrigento in data 14/10/2022, ai nn. 18494/16171.

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 10, 11, 13, 19, 26, 27.

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro "O", "P"** a firma di UNEP - Tribunale di Agrigento, in data 17/10/2019, ai nn. 2707/2019, trascritto a Agrigento in data 21/11/2019, ai nn. 19261/16464 (Procedura esecutiva 163/2019 RGE del Tribunale di Agrigento).

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Riferito limitatamente a: Gravante sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto  
Foglio 44 Particella 408 Sub 10, 13, 26, 27.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche ed edilizie

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.000,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di  
un parcheggio interno all'aperto recintato antistante i box e di un grande atrio contenuto tra i  
quattro diversi corpi di fabbrica che lo compongono

Ulteriori avvertenze: Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

"B" proprietario del diritto di superficie dal 03/03/2011 ad oggi, in forza di atto di  
assegnazione a socio di cooperativa edilizia, a firma di Notaio Fabio Cutaia, in data  
03/03/2011, ai nn. 17045/26100, trascritto a Agrigento, in data 15/03/2011, ai nn.  
5786/4360.

Riferito limitatamente ai 1000/1000 del diritto di superficie sugli immobili censiti al  
NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub 11 e 19 e ai 100/1000 del diritto di  
superficie sugli immobili censiti al NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408 Sub  
10, 13, 26, 27.

**Comune di Racalmuto** proprietario del fondo da data antecedente il ventennio ad oggi  
in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità del 14/12/2004, a firma di Comune  
di Racalmuto in data 14/12/2004, ai nn. 98/2004, trascritto a ad Agrigento in data  
12/01/2005, ai nn. 836/578.

Riferito limitatamente a: 1000/1000 del diritto di proprietà relativo al terreno censito al  
NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 312 (ex 113)

##### 6.2 Precedenti proprietari:

"C" proprietario dal 01/08/2008 al 03/03/2011, in forza di atto di convenzione ex art.35  
legge 22/10/1971 n.865, per concessione del diritto di superficie, a firma di Notaio  
Claudia Gucciardo, in data 01/08/2008, ai nn. 11625/3794, trascritto a Agrigento, in  
data 11/08/2008, ai nn. 20317/14867.

Precedentemente il diritto di superficie, insieme alla proprietà del terreno erano in capo  
al Comune di Racalmuto.

Riferito limitatamente a: 1000/1000 del diritto di superficie sugli immobili censiti al  
NCEU di Racalmuto Foglio 31 Particella 135, 837, 838, 868, successivamente  
trasformate in NCEU di Racalmuto Foglio 44 Particella 408.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**C.E. n.18/1999** per lavori di costruzione di n.10 alloggi sociali nel Lotto n.5 del programma  
costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi, assegnato a "C". La

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

pratica è intestata a Comune di Racalmuto - "C" ed è relativa alla Concessione Edilizia, presentata in data 10/02/1999 e rilasciata in data 07/05/1999.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

**P.E. n.109/2003** per lavori di per lavori di costruzione di n°10 alloggi sociali nel Lotto n.5 del programma costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi assegnato a "C". La pratica è intestata a Comune di Racalmuto - "C" ed è relativa a concessione Edilizia in Rinnovo e Voltura della C.E. 18/99, presentata in data 07/05/2003- n. prot. n.11295 e rilasciata in data 16/10/2003.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

**C.E. n.05/2007** per lavori di per lavori di Variante in Corso d'Opera della C.E. n. 18/99 e 109/2003, per la realizzazione di dieci alloggi di edilizia economico-popolare da realizzarsi nel Lotto n.5 del programma costruttivo per l'edilizia economica e popolare di C.da Piedi di Zichi assegnato a "C". La pratica è intestata a Comune di Racalmuto - "C" ed è relativa a concessione Edilizia in variante in Corso d'Opera delle C.E. n.18/99 e P.E. n. 109/2003, presentata in data 04/01/2007- n. prot. n.94 e rilasciata in data 16/08/2007.

Riferito limitatamente a: n°10 Alloggi sociali a nascere nel lotto di terreno ubicato in C.da Piedi di Zichi a Racalmuto, individuato in catasto al Foglio 44 Particella 340 e 32 (ex 7 e 113) per una superficie complessiva pari a mq. 1.700.

#### Descrizione deposito di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di deposito sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

- n.1 Deposito

posto al piano 3, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122,62**.

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto, Foglio, 44 mappale 408, subalterno 27, categoria C/2, classe 6, superficie catastale 53 mq, composto da un vano di 52 mq, posto al piano 3,

- rendita: € 83,25,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

- Nord: Sub 1, Sub 25

- Sud: Sub 1

- Est: Sub 1, Sub 26

- Ovest Sub 1

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 27 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo Secondo, ha un'altezza interna di circa 2,60 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E'

Giudice Dott. Matteo De Nes

CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsi 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Deposito     | Sup. reale lorda | 122,62                  | 0,80         | 98,09              |
|              | Sup. reale lorda | 122,62                  |              | 98,09              |

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: tripla anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: massetto in cemento, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: tutto l'immobile, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.

**Accessori: Nessuno**

### Descrizione deposito di cui al punto B

Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di deposito sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Composto da:

— n.1 Deposito

posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122,62**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto Foglio 44, mappale 408, subalterno 26, categoria C/2, classe 6, superficie catastale 53 mq, composto da un vano di 52 mq, posto al piano 3,

- rendita: € 83,25,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

— Nord: Sub 1, Sub 24

— Sud: Sub 1

— Est: Sub 1

— Ovest: Sub 1, Sub 27

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 26 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo Secondo, ha un'altezza interna di circa 2,60 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsi 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Deposito     | Sup. reale lorda | 122,62                  | 0,80         | 98,09              |
|              | Sup. reale lorda | 122,62                  |              | 98,09              |

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: tripla anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: ottime.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.  
*Pavim. Interna:* materiale: massetto in cemento, condizioni: ottime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.  
*Rivestimento:* ubicazione: tutto l'immobile, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.

### Accessori: Nessuno

#### Descrizione box singolo di cui al punto C

Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

– n.1 Box

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto, Foglio 44, mappale 408, subalterno 10, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto da un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007.

Coerenze:

- Nord: Sub 1
- Sud: Sub 1, Sub 11
- Est: Sub 1, Sub 3
- Ovest: Sub 1

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo II, ha un'altezza interna di circa 2,20 m.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsi 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore commerciale |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box          | Sup. reale lorda | 28,38                   | 1,00         | 28,38              |
|              | Sup. reale lorda | 28,38                   |              | 28,38              |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: tripla anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Portone di ingresso:*

tipologia: Porta basculante, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: box, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

**Accessori: Nessuno**

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Descrizione **box singolo** di cui al punto **D**

Proprietà superficiaria per la quota di 100/1000 per anni 99 (di cui restanti 85) di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento), frazione C.da Piedi di Zichi, Via S.S. Giovanni Paolo II n.5.

Composto da:

– n.1 Box

posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,00**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a NCEU di Racalmuto Foglio 44, mappale 408, subalterno 13, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 28 mq, composto da un vano di 25 mq, posto al piano T,

- rendita: € 85,22,

- registrato all'UTE con la scheda AG0215622 del 07/05/2007

Coerenze:

– Nord: Sub 1

– Sud: Sub 1, Sub 11

– Est: Sub 1, Sub 14

Ovest: Sub 1

L'edificio è stato costruito nel tra il 1999 ed il 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 del condominio al n.5 di via S.S. Giovanni Paolo II, ha un'altezza interna di circa 2,20 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera in forza del Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980 l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semi intensivo.

Norme tecniche ed indici: ART. 17 ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio

l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme

, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq .

b)-Tipi Edilizi -Semi intensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsì 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box          | Sup. reale lorda | 28,38                   | 1,00         | 28,38              |
|              | Sup. reale lorda | 28,38                   |              | 28,38              |

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: tripla anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: ottime.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: Porta basculante, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.  
*Rivestimento:* ubicazione: box, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.  
*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

**Accessori: Nessuno**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Racalmuto, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

### 8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Racalmuto,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Racalmuto,
- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento
  - o 163/2019 RGE: **630,00 €/mq** (appartamento), **300,00 €/mq** (box), **250,00 €/mq** (deposito)
  - o 149/2016 RGE: **750,00 €/mq** (appartamento), **225,00 €/mq** (box),
  - o 18/2024 RGE: **425,00 €/mq** (appartamento), **180,00 €/mq** (box),
- Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento
  - o Cimino Immobiliare - Grotte **591,00 €/mq**

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

- Unicredit Re Services - Sicilia **532,00** €/mq
- Vero Affare - Favara **627,00** €/mq
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio: Zona Periferica D1 - Garibaldi dal n.222, Kennedy, Scipione, Villa: **475,00** €/mq (abitazioni civili) , **200,00** €/mq (box), **225,00** €/mq (magazzini/deposito)
- Borsino immobiliare Zona semiperiferica Garibaldi dal n.222, Kennedy, Scipione, Villa: **558,00** €/mq (abitazioni civili), **186,00** €/mq (box), **203,00** €/mq (deposito)

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, infine mediando ulteriormente con i valori ottenuti dalle perizie estimative relative a procedure esecutive su immobili pignorati nella stessa zona di quello oggetto di esecuzione). Il valore finale, restituito di seguito al punto 8.3.A, dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. deposito

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u.:

- piano terzo 0,8
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: occupazione pro tempore/libero 1,00
- età dell'immobile: da 1 a 20 anni in ottimo stato 1,00
- stato di conservazione: ottimo 1,10
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,10
- luminosità: scarsamente luminoso 0,90
- ampiezza dei soffitti: media (2,60 m) 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

**1,006**

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

**€/mq 227,36**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione                                     | Superficie commerciale equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito                                         | <b>98,09</b>                       | € 227,36        | € 22.301,74        |
| <b>Superficie commerciale equivalente totale</b> | <b>98,09</b>                       |                 | <b>€ 22.301,74</b> |

- Valore corpo: **€ 22.301,74**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 22.302,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 2.230,20**

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



## B. deposito

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano terzo 0,8
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: occupazione pro tempore/libero 1,00
- età dell'immobile: da 1 a 20 anni in ottimo stato 1,00
- stato di conservazione: ottimo 1,10
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista 1,10
- luminosità: scarsamente luminoso 0,90
- ampiezza dei soffitti: media (2,60 m) 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,006

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

€/mq 227,36

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione                                     | Superficie commerciale equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito                                         | 98,09                              | € 227,36        | € 22.301,74        |
| <b>Superficie commerciale equivalente totale</b> | <b>98,09</b>                       |                 | <b>€ 22.301,74</b> |

- Valore corpo: € 22.301,74
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 22.302,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 2.230,20



## C. box singolo

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- Posizione: piano terra limitrofo all'atrio e alle scale di accesso agli appartamenti 1,10
- Stato manutentivo: ottimo 1,05
- Accessibilità: ottima 1,08

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,247

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

€/mq 268,52

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione                               | Superficie commerciale equivalente totale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Box                                        | 28,38                                     | € 268,52        | € 7.620,6174       |
| <b>Valore corpo:</b>                       |                                           |                 | <b>€ 7.620,61</b>  |
| <b>Valore accessori:</b>                   |                                           |                 | <b>€ 0,00</b>      |
| <b>Valore complessivo intero:</b>          |                                           |                 | <b>€ 7.621,00</b>  |
| <b>Valore complessivo diritto e quota:</b> |                                           |                 | <b>€ 762,10</b>    |

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio





#### D. box singolo

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- Posizione: piano terra limitrofo all'atrio e alle scale di accesso agli appartamenti 1,10
- Stato manutentivo: ottimo 1,05
- Accessibilità: ottima 1,08

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,247

**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:**

€/mq 268,52

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

| Destinazione | Superficie commerciale<br>equivalente totale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Box          | 28,38                                        | € 268,52        | € 7.620,6174       |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Valore corpo:                       | € 7.620,61 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00     |
| - Valore complessivo intero:          | € 7.621,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 762,10   |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile    | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | deposito    | 122,62              | € 22.302,00                      | € 2.230,20             |
| B  | deposito    | 122,62              | € 22.302,00                      | € 2.230,20             |
| C  | box singolo | 28,00               | € 7.621,00                       | € 762,10               |
| D  | box singolo | 28,00               | € 7.621,00                       | € 762,10               |
|    |             |                     | € 44.380,00                      | € 5.984,60             |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 897,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.086,91

Relazione lotto 002 creata in data 17/05/2025  
Codice documento: E002-22-000107-002

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio